

Geachte heer Bierman,

In navolging op ons kennismakingsgesprekje van 3 mei j.l doe ik u hierbij enkele adviezen en aandachtspunten in een notitie toekomen.

We spraken op 3 mei j.l. af, dat ik u iets zou toesturen over mijn zienswijze(n) m.b.t. de upgradering van de Midden Boulevard en met name de mogelijkheden in het gebied om vervangend woningen – met zeezicht – te maken voor de bewoners van eventueel te amoveren woningen.

Mijn inzichten:

Het project Middenboulevard heeft als hoofddoelstelling, dat Zandvoort ook in de toekomst toeristisch recreatief aantrekkelijk blijft en de concurrentie met andere kustbadplaatsen aankan. De Raad (coalitiepartijen) wil (willen) dat de polen toeristisch recreatief worden ontwikkeld. De pleinen mogen niet worden volgebouwd. Het woongebied (middengebied) moet “op welstand worden gebracht”. De toeristische - en woonkwaliteit moeten worden verbeterd. Wat de belanghebbenden (op meerdere belanghebbendenavonden) aan visie(s) hebben ingebracht staat in de nota's van Harmsen procesmanagement van 2001/2002. Voor deze avonden waren ook alle ondernemers en potentiële investeerders (van dat moment) uitgenodigd. Ook deze konden hun visie(s) op die avonden inbrengen. De nota's van Harmsen voorzien dus in de visie(s) van bewoners en ondernemers m.b.t. het Midden Boulevardgebied van 2001-2002. Korthedshalve verwijs ik daarnaar.

In deze notitie spits ik me toe op:

1. Elementen die (hoofd)problemen (tevens “kansen”!) zijn in het Middenboulevardgebied is. (zie foto's)
2. Nieuwbouw van vervangende “zeezichtwoningen”.

Als er de noodzaak is om woningen te amoveren teneinde een betere woonkwaliteit en toeristische kwaliteit te maken, dan moet er volgens de uitgangspunten van de coalitie sprake zijn van “draagvlak” en (meerderheid)instemming van de bewoners met sloop. Dat kan m.i.z. alleen bereikt worden indien er passende vervangende woningen kunnen worden aangeboden. Dat zouden dan “betaalbare zeezichtwoningen” van gelijke of betere kwaliteit moeten zijn. Een vergelijkbare/acceptabele woonlastenniveau lijkt vereist. Deze woningen moeten gebouwd kunnen worden in een gebied waar de medewerking van belanghebbenden en draagvlak voor nieuwbouw kan ontstaan. “Gebied 1” zou wellicht zo'n gebied kunnen zijn/worden. Dit is vooral ook afhankelijk van de wijze waarop samenspraak en samenwerking tot stand komen.

Ten aanzien van bovengenoemd punt “1” :

- ❖ Op het Badhuisplein een invulling t.p.v. het voormalige (door brand verwoeste) hotel. De grond is eigendom van erven Caransa (hoewel daarover juridische strijd is). Als hiervoor een (nieuwe) bestemming/invulling wordt gerealiseerd, dan kan hiermee al veel upgradering worden bereikt!
- ❖ Op het Badhuisplein kunnen m.i.z. direct (openbare) speel- en recreatievoorzieningen voor de (kleinere) kinderen gemaakt worden bij de bankjes. Ook dat kan dit plein “upgraden”.

Foto's Badhuisplein



Uitzicht vanaf terras hotel Esplanade



In te richten speelplek Badhuisplein
Bouwterrein “hotel” (Caransa)

Er mag van worden uitgegaan, dat beide projecten financieel haalbaar kunnen zijn. De speelvoorziening kan snel gemaakt worden en ingepast worden in een renovatieplan voor het openbaar areaal.

- ❖ T.a.v. het Fenemaplein/Palacegebied dient met de eigenaar van de "Dolfiramaruïne" aangepakt te worden. Haalbaar moet zijn horeca (pleinniveau) en parkeren (daaronder). Het is onbegrijpelijk dat de eigenaar van het gebouw de bevolking en het gebied zolang en zoveel schade mag toebrengen. Het gebouw verkeert in deplorabele toestand, is brandgevaarlijk, voldoet aan geen enkele wet- en regelgeving. De Gemeente heeft rechten en plichten ingevolge de erfpachtconstructie, alsook wet- en regelgeving. Als dit gebouw snel gerenoveerd/verbouwd – binnen de bestemmingsplanmogelijkheden – wordt door de eigenaar en in exploitatie wordt genomen, dan zal dit een snelle "upgrading" van dit deelgebied van de Middenboulevard tot gevolg hebben. Het "belonen" van slecht beheer en het gedurende meer dan 10 jaren toebrengen van schade aan het imago van Zandvoort en de Middenboulevard door (de eigenaar van) dit gebouw mag niet "beloond" worden met het toestaan van hoogbouw (van woningen of iets anders) daar en het nog verder verdichten van het toch al veel te intensief bebouwde gebied Fenemaplein/Palaceplein. Zie foto:



Noot: Het gebouw is brandgevaarlijk. Het wordt regelmatig "beklommen" door mensen. In de winter 2006 is tijdens een storm de muur/werkingang van het dolfirama ingestort. Daaraan is gedurende meer dan 3 maanden weinig gedaan. Het gebouw ontnemt het uitzicht van de (vermoedelijk daardoor niet renderende) "vergadervleugel" van het Palacehotel. Actie/dwang vanuit de gemeente lijkt wenselijk.

Ook dit project zal financieel haalbaar kunnen zijn voor de gemeente.

- ❖ Gebouw Dirk van de Broek – Favaugeplein – aanzicht woningen aan pleinzijde. (geen foto's)
Amovering van Dirk van den Broek en vervangende nieuwbouw in samenhang met renovatie van de woningen die het Favaugeplein omzomen kan hier voor een belangrijke upgrading zorgen. De woningen langs de boulevard zijn zonder meer architectonisch en cultuurhistorisch interessant. Renovatie en modernisering van die woningen zou in samenhang met verbetering van (de uitstraling en entrees) van deze gebouwen aan de landzijde en een mooiere uitvoering van de straat (het plein) voor de woningen een goede bijdrage zijn aan de "upgrading".

Ook dit project zal financieel (op deze wijze) haalbaar kunnen zijn voor de gemeente.

- ❖ Favaugeplein: Amovering van woningen en vervanging er van door nieuwe kan wellicht wenselijk zijn indien zou blijken, dat renovatie en modernisering voor sommige woningen méér kosten met zich brengt dan sloop en vervangende nieuwbouw. Dan is er wellicht in samenspraak met de betrokken bewoners een project te maken bestaande uit het elders nieuw bouwen van "zeezicht woningen/appartementen" voor deze bewoners, in samenhang met een overeenkomst inzake verwerving, verkoop en verhuizing. *Daarvoor is (zijn) dan een(of meer) locatie(locaties) nodig waar "zeezichtwoningen/appartementen" tegen vergelijkbare (kost)prijzen kunnen worden gerealiseerd, zonder (grote) schadelijke effecten voor omwonenden/belanghebbenden en bezwaar- en beroepprocedures. Voorts geldt (volgens het program van de coalitie) dat er voor dergelijke plannen "draagvlak" verkregen moet kunnen worden van belanghebbenden.*

Dit project zal waarschijnlijk gepaard gaan met een financieel tekort. Of daarvoor subsidies zijn te verkrijgen, zou nagegaan moeten worden. Voor de (vervangende) nieuwbouw van woningen verwacht ik geen subsidies. Wellicht zijn wel subsidies te verkrijgen voor voorwaardenscheppende en flankerende voorzieningen. Ik denk dan aan infrastructuur (parkeergarages) en herinrichting/upgrading van openbaar gebied (wandelpad en recreatievoorzieningen).

Voor eventuele nieuwbouw van vervangende “zeezichtwoningen” zie ik weinig mogelijkheden op de polen en/of pleinen. De polen zijn overwegend bebouwd en omzoomd door zeer veel woningen/appartementen die hun uitzicht niet willen verliezen. Voor woningbouw op de pleinen zal ook geen draagvlak verkregen kunnen worden. Het Fenemaplein (garagecomplex) en Badhuisplein (Casinogarage ondergronds) zijn bovendien bebouwd. Bebouwing van deze pleinen past ook niet in het collegeprogram (coalitieprogram).

In het middenboulevardgebied komt wellicht het gebied “1” (zie onder) voor “nieuwbouw” in aanmerking. Hierop ga ik hierna in.

Het B&W voorstel 2005 (inmiddels herroepen raadsbesluit) voor deelgebied 1 luidde:

“De herinrichting van de overige gebieden (noot waaronder gebied “1”) te baseren op het kwaliteitsniveau en het inrichtingsprincipe van het Ruimtelijk Functioneel Plan Middenboulevard, uit te werken in overleg met betrokkenen. In de praktijk betekent dit dat de aandacht wordt beperkt tot zij daadwerkelijk aan de beurt zijn maar dat wel wordt gereageerd op initiatieven.”



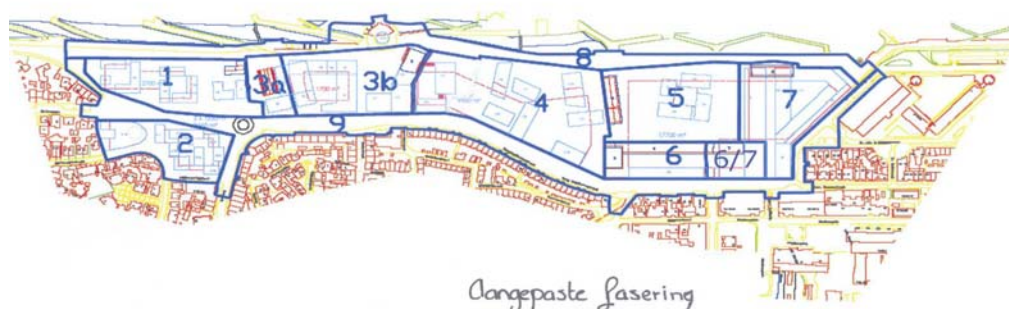
Deelgebied 1 uitzicht op boulevard Paulus Loot, hotel Zuiderbad en aanliggende woningen



Deelgebied 1 binnengebied achter hotel.

Bijlage 1

Fasering



Figuur hierboven: deelgebiednummering (vlgs B&W voorstel 2005)

Mijn adviezen/inzichten betreffende deelgebied "1" in relatie tot de mogelijke behoefte aan vervangende „zeezichtwoningen“.

Deelgebied 1 bevat aan de zeezijde woningen/appartementen en hotel Zuiderbad. Het aan de landzijde zijn woninge/appartementen gebouwd die uitzien op het watertorenplein. Zowel in de gebouwen aan de zeezijde als aan de landzijde worden appartementen verhuurd. De woongebouwen zijn zowel architectonisch als cultuurhistorisch niet erg waardevol. Het binnengebied is beslist „onaantrekkelijk“. Het lijkt me dat in samenspraak met die belanghebbenden een plan te maken dat voor hen aantrekkelijk is (om te wonen en/of te verhuren) terwijl het tevens kan gaan voorzien in zeezichtwoningen voor de bewoners van eventueel elders in het Middenboulevardgebied te amoveren woningen.

Foto's van dit gebied:



Binnengebied deelgebied 1 zeezijde



Binnengebied deelgebied 1 watertorenpleinzijde



Deelgebied 1 uitzicht op woningen vanaf boulevard Paulus Loot



Binnengebied deelgebied 1 zeezijde.



Binnengebied deelgebied 1 (watertorenpleinzijde)